

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

17 DIC. 2009
Roma

Prot. 25830P

- Alla Direzione Regionale Energia, Rifiuti, Porti e Aeroporti
c.a. dott. Luca FEGATELLI
Via del Caravaggio, 99
00147 ROMA
- Alla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli
Area Valutazione Impatto Ambientale
c.a. arch. Luca COLOSIMO
via del Tintoretto 432
00142 ROMA
- Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio
Piazza di Porta Portese, 1
00153 ROMA
- Al Comune di Fiumicino
Area Pianificazione del Territorio
Via Portuense 2496
00050 FIUMICINO (RM)

Oggetto: Comune di Fiumicino (Rm) - Porto turistico in località Isola Sacra.

Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29/07/2009 concernente "Approvazione del programma d'intervento del porto turistico di Fiumicino – Indirizzi al Sindaco e delega alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del DLgs 18 agosto 2000 n. 267".
DPR 2 dicembre 1997 n. 509, Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e art. 34 Dlgs 267/2000.

Con nota del 27/11/2009 prot. 87739 pervenuta alla scrivente Direzione in data 30/11/2009 e successiva integrazione del 9/12/2009, il Comune di Fiumicino ha trasmesso gli atti ed elaborati progettuali relativi alla variante urbanistica, delle aree interessate dal progetto del nuovo porto turistico in località Isola Sacra.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

La documentazione trasmessa costituisce di fatto integrazione e perfezionamento sotto il profilo urbanistico, del procedimento avviato ai sensi del DPR 509/97 concluso con la Conferenza di Servizi del 11 marzo 2008, conclusione successivamente ratificata con Decreto del Sindaco del 29 maggio 2009.

Gli atti trasmessi sono i seguenti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29/07/2009 concernente : *”Approvazione del programma d’intervento del porto turistico di Fiumicino – Indirizzi al Sindaco e delega alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma ex art. 34 del DLgs 18 agosto 2000 n. 267”;*
- Elaborati tecnici:
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Tav. d URB 00 – Tavole di PRG con variante Porto
 - Tav. d URB 01 – Inquadramento territoriale
 - Tav. d URB 02 – Inquadramento urbanistico
 - Tav. d URB 03 – Aree da richiedere in concessione
 - Tav. d URB 04 – Accessibilità portuale
 - Tav. d URB 05 – Aree pubbliche, parcheggi, viabilità e aree verdi
 - Tav. d URB 06 – Planivolumetria
 - Tav. d URB 07 – planivolumetrico
 - Tav. d URB 07 B – Planivolumetria: sistemazione parcheggi
 - Tav. d URB 07 B1 – Planivolumetria: sistemazione parcheggi (settore nord)
 - Tav. d URB 07 B2 – Planivolumetria: sistemazione parcheggi (settore sud)
 - Tav. d URB 07 C – Percorsi ciclo pedonali
 - Tav. d URB 08 – Planivolumetria: sistemazione parcheggi
 - Tav. d URB 09 – Aree private: parcheggi e pertinenze
 - Tav. d URB 10 – Parcheggi interrati
 - Tav. d URB 10.1 – Parcheggi interrati
 - Tav. d URB 11 – Sistema del verde: essenze arboree ed arbustive
 - Tav. d URB 12 – Visuale libera
 - Tav. d URB 13 – Vista da mare
 - Tav. d URB 14 – Sezioni trasversali
- Copia BURL del 14/10/2009 con la pubblicazione dell’avviso di deposito degli atti della variante urbanistica presso gli uffici comunali ;
- Stralcio dei quotidiani Il Tempo, il Foglio, Libero e Eventi Roma di pubblicazione dell’avviso di deposito degli atti della variante urbanistica presso gli uffici comunali;
- Copia n. 3 osservazioni pervenute all’Amministrazione comunale;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 24/11/2009 concernente : *“Programma di intervento del Porto Turistico di Fiumicino – Variante al PRG – Porto turistico di Fiumicino ad Isola Sacra. Controdeduzioni alle osservazioni ai fini dell’approvazione”;*
- Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 29/07/2009 concernente *“Approvazione del programma di miglioramento dell’accessibilità di Isola Sacra attraverso la realizzazione degli svincoli fra via Trincea delle Frasche e via della Scafa e l’adeguamento a strada extraurbana secondaria e suo completamento della via Monte Cadria”;*



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

- Delibera di Giunta Comunale n. 162 del 21/10/2009 riguardante “*Programma di miglioramento dell’accessibilità di Isola Sacra. Approvazione del progetto preliminare dell’adeguamento a strada extraurbana secondaria e suo completamento della via Monte Cadria – via Costalunga*”;
- Elaborati progetto preliminare dell’adeguamento a strada di tipo “C” di via Monte Cadria e successive denominazioni;
- Studio di fattibilità della rotonda tra via Trincea delle Frasche e via della Scafa ed elaborati di progetto preliminare;
- Atti d’obbligo;
- Pareri pervenuti successivamente la data del 11/03/2008;
- Copia deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 31/01/2001;

PREMESSO

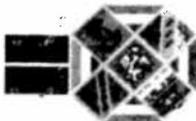
CHE il Sindaco del Comune di Fiumicino, con proprio Decreto del 29 maggio 2009, ha ratificato la definitiva conclusione del procedimento relativo al porto turistico di Fiumicino, avviato il 4 agosto 1998 e protrattosi fino alla Conferenza di Servizi dell’ 11 marzo 2008.

CHE tale Conferenza ha sancito la definitiva approvazione del progetto del porto turistico presentato dalla soc. *IP Iniziative Portuali Porto Romano srl*, ai sensi e per gli effetti del DPR 2 dicembre 1997 n. 509.

CHE la scrivente Direzione, nell’ambito del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPR 12/04/1996, ha espresso parere paesaggistico favorevole ai sensi del DLgs 42/2004 e legge regionale 24/98, disponendo altresì la prosecuzione del procedimento ed il perfezionamento dello stesso, ai fini dell’approvazione della variante urbanistica per gli interventi in difformità al vigente PRG.

CHE il progetto del nuovo porto turistico, interessa esclusivamente aree del Demanio dello Stato, classificate dal vigente PRG in zona “*F – Attrezzature di interesse collettivo*”, parte nella sottozona “*F2e - Impianti in concessione per la fruizione della costa, impianti all’aperto per le attività turistiche e del tempo libero*”, ed in parte nella sottozona “*F2f - impianti in concessione di supporto alla cantieristica, al rimessaggio, al turismo e alle attività di diporto*”, lasciando dedurre una parziale coerenza con le previsioni urbanistiche comunali.

CHE la medesima considerazione può esser fatta per le opere di connessione al nuovo porto, tra cui l’attuale asse di collegamento rappresentato da via Monte Cadria – via Costalunga, per il quale è previsto l’adeguamento a viabilità extraurbana secondaria (una corsia per ogni senso di marcia), anche in ottemperanza alle prescrizioni impartite dalla Direzione Regionale Infrastrutture di questa amministrazione regionale ed il prolungamento dell’attuale lungomare fino alla struttura portuale.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

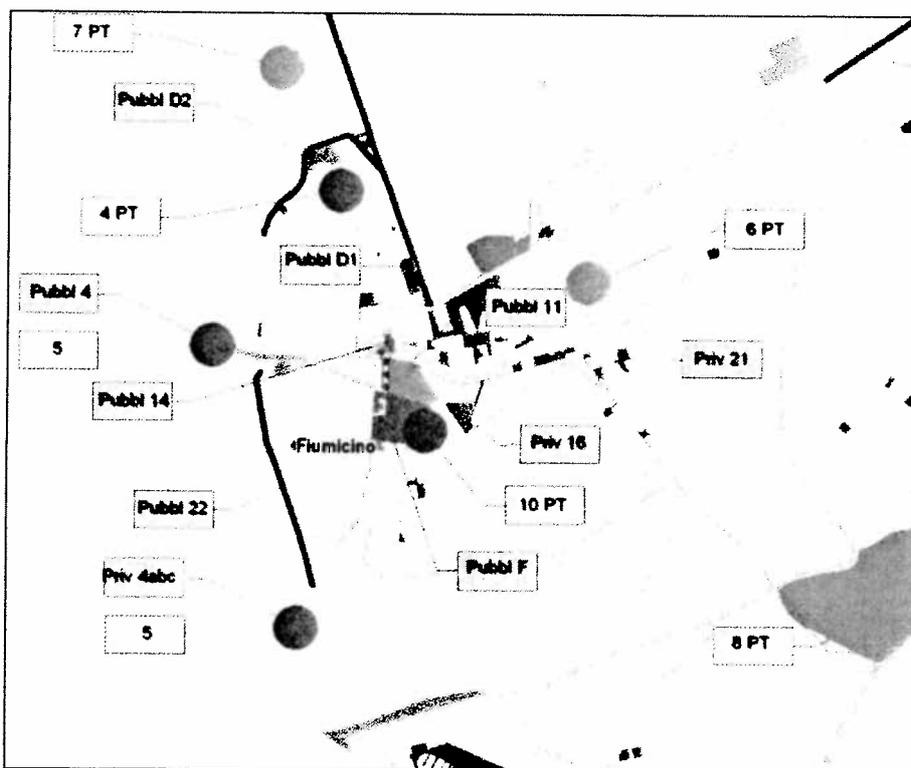
Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

CHE il Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG)¹, relativamente alle attrezzature portuali diportistiche, pur rinviandone ogni considerazione al relativo Piano regionale, ipotizza comunque un quadro complessivo che prevede per l'area di Fiumicino, la realizzazione di un nuovo porto turistico.

CHE lo stesso, all'art. 8 delle *Norme di attuazione e quadro sinottico degli obiettivi e delle azioni*, prevede nell'ambito degli obiettivi del *Sistema relazionale*, l'incentivazione del trasporto marittimo e la realizzazione di porti turistici a Fiumicino e Anzio.

CHE il nuovo Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)², con valore di Piano Territoriale di Coordinamento, nell'ambito della programmazione negoziata in corso nella provincia di Roma, recepisce il PRUSST³ di Fiumicino "Porta dell'area metropolitana di Roma" e quindi gli interventi in esso contemplati.



PTPG - Intervento 4abc – Realizzazione nuovo porto turistico

¹ Cfr. Delibera di Giunta Regionale n. 2581 del 19/12/2000 concernente "Adozione schema di Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG); Articoli 10 e 62 legge regionale n. 38 del 22/12/1999 e successiva proposta di adozione da parte del Consiglio Regionale, di cui alla DGR 1170 del 3/12/2004.

² PTPG adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 35 del 24/07/2009.

³ D.M. LL.PP. 8/10/98 n. 1196 "Programmi innovativi in ambito urbano denominati Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio"



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

CHE tra i progetti privati ricompresi nel PRUSST di Fiumicino, figura il progetto del nuovo porto turistico presentato dal Consorzio IP srl.

CHE nel suo insieme detto PRUSST (...) *tende a recuperare lo svantaggio storico di questo ampio tratto costiero dell'area metropolitana (ultima" periferia di Roma) interpretandone i "vuoti" lasciati dal ritardo dello sviluppo come occasioni per una ristrutturazione al passo con le nuove aspettative del sistema insediativo romano e all'altezza delle importanti esperienze delle aree metropolitane europee. L'Asse prioritario Sistema delle infrastrutture, riguarda interventi di natura e interesse pubblico riconducibili ad investimenti nel comparto dei porti, aeroporto, interporti, ferrovie, scambiatori di modalità e interconnessioni delle reti con il sistema urbano. Nello specifico e con riferimento ai collegamenti viari, di particolare importanza rivestono gli interventi di riordino del sistema di accesso all'aeroporto e della viabilità locale di Isola Sacra per il raccordo del sistema urbano con il nuovo porto turistico in fase di approvazione.*

CHE il Piano di Coordinamento dei Porti⁴, a seguito delle analisi e degli studi svolti in ambito regionale, ha condiviso le istanze avanzate dall'amministrazione comunale, circa la possibilità di localizzare nell'area della foce del canale navigabile una struttura portuale da diporto.

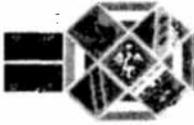
CHE lo stesso, in tema di Porti e Approdi turistici rileva che (...) *altre località, quali Fiumicino od Ostia, anche se abbastanza distanti da mete interessanti, possono risultare interessanti per l'iniziativa privata se si tiene conto della vicinanza a Roma e quindi a un centro di circa tre milioni di abitanti ottimamente collegato con importanti scali ferroviari ed aerei (...) e che non si può comunque escludere a priori l'intervento pubblico (comunale o regionale), parziale o totale, nei casi in cui il porto turistico possa essere visto come valida occasione per lo sviluppo o l'incremento di attività legate alla nautica da diporto.*

CHE per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico, l'area è sottoposta a vincolo, per effetto del provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al DM del 22/5/1985, nonché per la presenza del vincolo *ope legis* derivante dalla fascia di rispetto dei 300 metri dalla linea di costa.

CHE il vigente PTP n. 2 XIII e XIV Circ.ne del Comune di Roma⁵ – Sub Ambito n.1, classifica le aree interessate dall'intervento in zona "A1", per le quali si applicano le modalità di tutela di carattere generale di cui all'art. 5 della legge regionale 24/98, nonché quelle particolari della specifica zona "A1.5 - Zona del litorale in destra della foce del Tevere, inclusa tra il fiume e l'inizio dei lungomare di Fiumicino - Isola Sacra" per la quale si applica la medesima normativa della zona A1.4 delle NTA del PTP, la cui tutela è "(...) orientata alla sistemazione paesaggistica e funzionale di una delle aree potenzialmente più interessanti e attualmente più depresse e degradate di tutto il litorale del Lazio".

⁴ Delibera di consiglio regionale n. 491 del 22/12/1998 concernente "Approvazione del nuovo Piano di coordinamento dei porti della Regione Lazio" redatto dal Dipartimento di idraulica, trasporti e strade dell'Università degli studi di Roma – La Sapienza".

⁵ Adottato con DGR 2269 del 28/4/1987 e approvato con legge regionale 6/7/98 n. 24



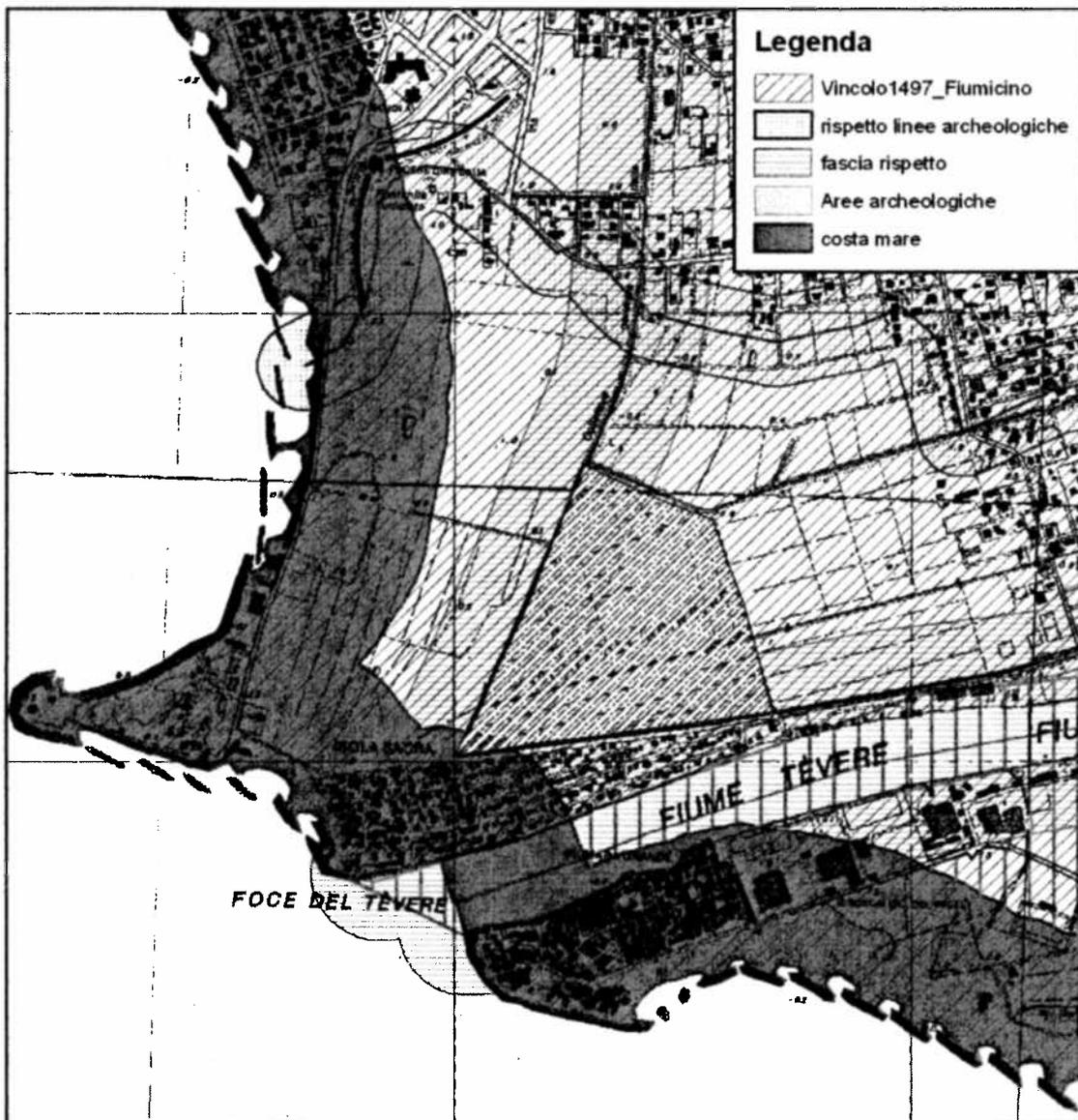
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

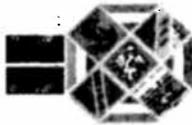
Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

CHE data la natura dell'intervento, si ritiene opportuno richiamare l'art. 4 delle citate NTA del Piano territoriale paesistico, il quale prevede che per le grandi opere di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 e per gli interventi che siano previsti negli strumenti di pianificazione aventi efficacia di P.T.C. è possibile derogare alle prescrizioni del Piano paesistico, previo esperimento del SIP di cui agli artt. 57 e 58 quando non sottoposte a procedure di VIA.



Sistema dei vincoli (Tav. B del PTPR)



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

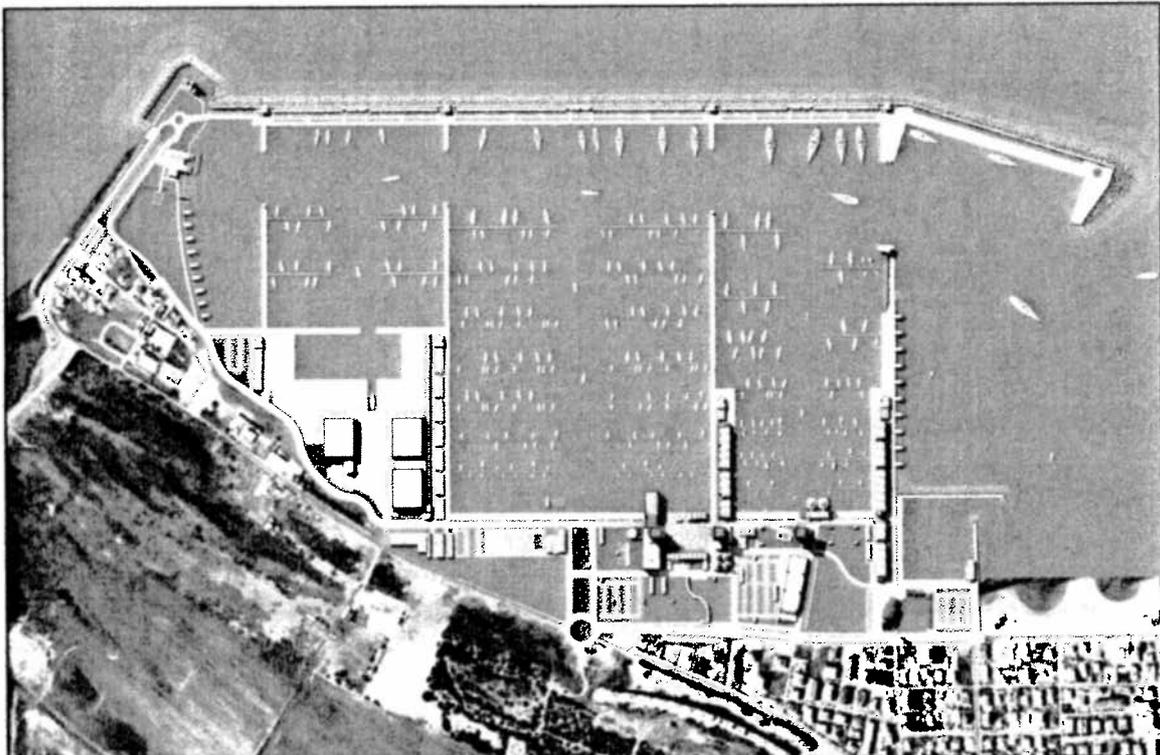
Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

CHE sempre in materia di pianificazione paesistica deve inoltre tenersi conto del nuovo **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)⁶**, che classifica le aree interessate dal progetto tra le unità geografiche del *Paesaggio naturale*, demandandone le modalità di tutela e gli usi consentiti alle disposizioni dell'art. 21 delle relative NTA.

CHE lo stesso PTPR introduce peraltro l'ulteriore vincolo identitario di rispetto delle linee archeologiche⁷, che interessa, ancorché in maniera assai limitata, l'ambito settentrionale della futura struttura portuale.

CHE in ordine al Sito di Importanza Comunitaria (codice IT6030024), pur non direttamente interessato dal progetto del porto, ma posto nelle sue immediate vicinanze, si richiamano le prescrizioni disposte dal parere di cui all'art. 5 del DPR 8 settembre 1997 n. 357e smi, rilasciato all'interno della procedura di VIA.



Schema del nuovo porto turistico

⁶ PTPR adottato ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98 con DGR 556 del 25/7/2007 e successiva DGR 1025 del 21/12/2007 di modifica, integrazione e rettifica.

⁷ Art. 45 delle NTA del PTPR: Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

CHE ad esito della Conferenza di Servizi ratificata con Decreto del Sindaco prot. 40202 del 29/05/2009, il dimensionamento definitivo dell'attrezzatura portuale, è così riassumibile:

Posti barca (lunghezza variabile da 10 a 60 metri) n. 1.445

Superfici delle opere a terra e delle opere a mare

	Superficie ettari
Opere a mare – specchio acqueo protetto	77
Opere a terra	27

Superfici edifici di progetto

	superficie mq
Superficie edifici privati (slp)	40.531
Superficie cantieri	10.388
Superficie box-auto	14.007
Superficie attrezzature collettive	2.675
totale	67.601

Superfici a parcheggi

	mq
Parcheggi a raso	22.820
Parcheggi a livello strada	100
Parcheggi interrati	50.990

Tabella riepilogativa delle superfici e delle volumetrie previste

lotto	destinazione	superfici box, cantieri mq	slp mq	volume edilizio (slp x 3,20) mc	piani F.T. max
A	bar		732	2342	2
A	Servizi - lavanderia		504	1613	1
A	box	4677			1
B	attr.cult. faro	da definire			
C	club house faro		683	2186	1
C	foresterie		462	1478	1
D	Servizi - lavanderia		190	608	1
D	bar		133	426	2
D	box	1360			1



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

E	cantieri nautici	10388			3
F	Servizi - lavanderia		213	682	1
F	bar		133	426	2
F	box	4540			1
G	centrale impianti	802			1
H	box	1000			
I	club house porto		621	1987	
L	albergo		10582	33862	11
L	fitness club		795	2544	1
M	ristorante		544	1741	
M	uffici		541	1731	
M	comm/uffici		528	1690	
N	centro direzionale		3448	11161	12
N	centro congressi		1157	3702	2
N	uffici		603	1930	3
	commerciale		896	2867	3
	Residence/residenze anche collettive		2496	7987	3
N	box	972			1
N	Servizi - lavanderia		213	682	1
N	bar		133	426	2
O	commerciale/uffici		346	1107	2
O	ristorante		635	2032	2
O	suites		2810	8892	12
O	bar		386	1235	2
O	commerciale		322	1030	2
P	supermercato		2415	7728	2
Q	uffici		684	2189	3
Q	commerciale		1774	5677	3
Q	Residence/residenze anche collettive		4102	13127	3
Q	box	1458			1
Q	Servizi - lavanderia		213	682	1
Q	bar		133	426	2
Q	foresterie		412	1318	1
R1	torre di controllo		352	1126	3
R2	guardianie militari	373			1
T	chiesa	1500			
U	bar servizi 'alla salute'		300	960	1
totale		27.070	40.531	129.699	



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

Aree pubbliche e di uso pubblico

Verde pubblico	11.243 mq
Parcheggi pubblici (a raso e interrati)	23.724 mq
Verde di uso pubblico	57.788 mq;
Parcheggi privati di pertinenza degli edifici (a raso e interrati)	27.069 mq
Parcheggi per la portualità	n. 1.445 posti auto

CONSIDERATO

CHE l'ambito territoriale di Fiumicino dichiara una palese vocazione diportistica, sia in considerazione della insufficiente offerta delle attrezzature esistenti, sia in ordine alla tradizione storica del rapporto mare-città che questo territorio ha espresso sin dalla storia antica.

CHE il progetto risponde in linea generale alle politiche settoriali del **Documento di Programmazione Economico Finanziario Regionale** (DPEFR) adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 45 del 18/12/2007⁸, nonché alle azioni di riqualificazione di porti e approdi destinati al turismo nautico, deliberate dal Consiglio regionale con proprio atto n. 143 del 31/07/2003⁹

CHE la Giunta Regionale con proprio atto n. 928 del 21/12/2006 concernente "*Legge regionale 19 dicembre 2001 n. 36. Individuazione del sistema produttivo locale della nautica (province di Roma, Latina e Viterbo)*", ha presentato la proposta di deliberazione consiliare ai fini dell'individuazione del Sistema Produttivo Locale della Nautica nel Lazio.

CHE tra le aree di interesse nel campo della nautica, a seguito degli studi effettuati dall'Agenzia Sviluppo Lazio, figura il Comune di Fiumicino, con un indice di specializzazione superiore a quello fissato dalla LR 36/2001.

CHE detto studio ha altresì evidenziato come il comparto della nautica ha mostrato (...) *negli ultimi anni dinamiche di crescita superiori alla media, configurandosi di fatto come uno dei settori più dinamici dell'economia regionale (e nazionale), e che la nautica può entrare a far parte di quel polo del lusso sul quale fa perno la competitività internazionale dell'economia italiana.*

CHE il progetto costituisce in parte attuazione della programmazione urbanistica comunale, tra cui la prosecuzione del Lungomare che si andrà a completare nel sistema di strade, piazze, parchi e servizi previsti nel Porto, contribuendo a superare l'attuale separazione tra l'abitato ed il mare, per trasformarsi in un'asse di connessione tra la città esistente ed il nuovo porto.

⁸ Adozione del Documento di Programmazione Economico Finanziaria Regionale 2008-2010.

⁹ DCR 143 del 31/07/2003 concernente: " Legge regionale 5 gennaio 2001 n. 1 art. 7. Programma integrato di interventi per lo sviluppo del litorale del Lazio.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

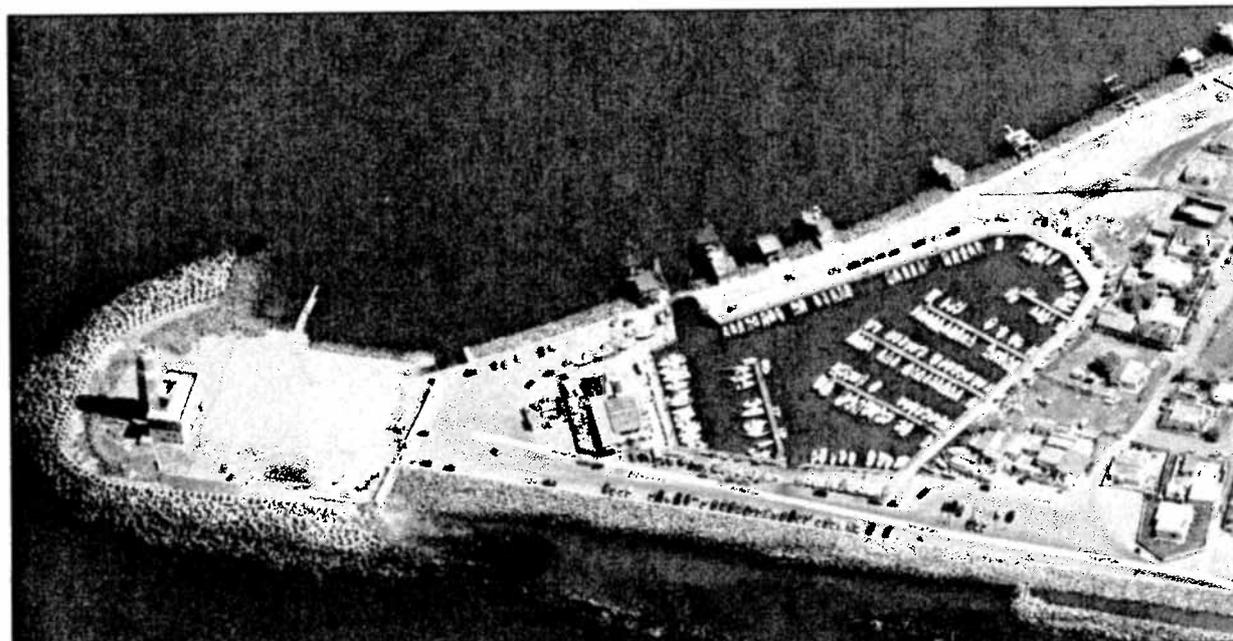
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

CHE le opere e le attrezzature pubbliche e di pubblico interesse previste nell'ambito del nuovo Porto (uffici, farmacia, banche, PT, negozi, cinema, sale congressi, supermercati, chiesa) potranno senza dubbio, innescare processi relazionali propri del cosiddetto "effetto città", sopperendo alle carenze strutturali di questo ambito urbano ed innalzandone il suo generale livello qualitativo.

CHE obiettivo dichiarato del progetto, è quello di assumere nelle sue fasi esecutive un contenuto di complessiva ecosostenibilità, attuando un intervento che rispetti l'ambiente consolidato, senza ulteriori aggravii in termini di depauperamento delle risorse ed inquinamento delle acque e dell'aria.



Attuale assetto dell'area del vecchio faro

CHE nella fase realizzativa saranno prevalentemente utilizzati materiali da costruzioni reperibili in loco come mattoni, travertino, basalto, legno, mentre sotto il profilo energetico si prevede un contenimento degli impegni energetici derivanti da fonti non rinnovabili e di provenienza fossile, favorendo invece l'impiego di tecnologie per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili, assumendo quindi valore di pubblico interesse, urgenza e indifferibilità per le opere stesse ai sensi dell'art. 12 del DLgs 387/2003.

CHE il nuovo porto potrà senza dubbio concorrere in quest'ambito, al raggiungimento degli obiettivi generali e specifici per l'assetto del territorio regionale previsto dal PTRG, in ordine a quel "disequilibrio territoriale" derivante dalla presenza di una "(...) città forte che funziona male (ndr Roma), pur mantenendo quel ruolo di grande attrattore mondiale, all'interno di una regione debole (...)" contribuendo a portare la regione nel suo complesso a "sistema".



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

CHE riguardo alla prescrizione di questa Direzione circa il miglioramento strutturale del grado di accessibilità all'ambito urbano di Isola Sacra, mediante l'adeguamento dello svincolo di via Trincea delle Frasche con via della Scafa e via dell'Aeroporto, l'Amministrazione Comunale con Deliberazione consiliare n. 52 del 29/07/2009, ha approvato lo studio preliminare per l'accessibilità portuale.

CHE relativamente all'adeguamento della via Monte Cadria – via Costalunga, la competente Direzione Regionale Infrastrutture di questa amministrazione, con nota del 29/4/2009 prot. 79689, ha espresso un preventivo parere favorevole alla soluzione progettuale presentata dalla società proponente.

CHE il nuovo porto sorgerà per la sua maggiore estensione, su terreni recuperati a mare ed in minima parte sulla attuale terra ferma, comportando in tal modo un minore consumo di suolo, in aderenza quindi ai principi generali della legge regionale 6/2008¹⁰.

CHE l'intervento può rappresentare una opportunità per il decongestionamento e riduzione del carico antropico, legato alle attività di servizio alla diportistica attualmente localizzate nel tratto terminale della foce del Tevere, qualora se ne preveda la rilocalizzazione nel nuovo porto.

CHE di fatto la Variante Urbanistica riguarda le sole aree demaniali costiere, che andranno a far parte della futura attrezzatura portuale protesa per la maggior parte a mare, e che assumeranno la destinazione "F1a2 – Attrezzature portuali" del vigente PRG.

CHE a seguito della pubblicazione in libera visione degli atti e degli elaborati progettuali, risultano pervenute all'amministrazione comunale le seguenti Osservazioni:

prot.	data	osservante
78403	26/10/2009	Soc. S. Rita srl
79615	29/10/2009	Sig. Francesco Bongiovanni
14706/int.	2/11/2009	Comune di Fiumicino – Unità di progetto Corridoio fluviale del Tevere in territorio comunale

CHE dette Osservazioni sono state regolarmente controdedotte con deliberazione di Consiglio comunale n. 92 del 24/11/2009, e che le motivazioni in essa contenute, possono ritenersi condivisibili dalla scrivente Direzione ai sensi e per gli effetti della legge 1150/42.

CHE a seguito delle considerazioni espresse, il progetto del nuovo porto può ritenersi sostenibile sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico.

CHE tuttavia al fine di migliorarne l'inserimento nel paesaggio ed integrarne l'assetto urbanistico generale, è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

¹⁰ Legge regionale 27/5/2008 n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia".



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

- 1) Deve essere garantita una adeguata accessibilità all'area durante la fase di realizzazione dell'infrastruttura portuale, mediante una viabilità provvisoria che "scarichi" il sistema viario esistente dal traffico diretto e proveniente dall'area di cantiere. L'amministrazione comunale, anche mediante l'ausilio degli organi di polizia municipale, dovrà tenere costantemente sotto controllo l'organizzazione del sistema del traffico urbano, monitorando i possibili effetti negativi indotti dalle operazioni di realizzazione del porto.
- 2) I nodi di accesso e di uscita dei mezzi diretti e provenienti dall'area di cantiere sulla viabilità urbana, saranno costantemente vigilati dal personale messo a disposizione dai soggetti esecutori dell'opera, anche eventualmente coordinati dagli organi di polizia municipale che potranno impartire idonee direttive al fine di ridurre i rischi di interferenza con il traffico locale.
- 3) Al fine di un miglioramento strutturale del grado di accessibilità all'ambito urbano di Isola Sacra, l'amministrazione comunale dovrà completare nel breve periodo, le procedure per l'adeguamento dello svincolo di via Trincea delle Frasche con via della Scafa.
- 4) L'asse stradale che costituisce il prolungamento del lungomare, in direzione del faro, dovrà essere opportunamente alberato, con obbligo di attecchimento, con essenze d'alto fusto in grado di resistere alla vicinanza del mare.
- 5) Tutti gli spazi verdi, compresi quelli arbustivi di cui alla Tav. d_urb_11, dovranno essere periodicamente mantenuti e dotati di idonei impianti di irrigazione automatici, monitorando costantemente la corretta fase di crescita.
- 6) In tema di mobilità urbana, dovranno adottarsi adeguate politiche in materia di trasporto pubblico per facilitare strutturalmente il collegamento tra il porto ed i principali e più vicini nodi di scambio (aeroporto, parco Leonardo, Ostia, Fiumicino centro).
- 7) Tutti i parcheggi a raso dovranno essere opportunamente dotati di spazi verdi e alberature d'alto fusto con la creazione di idonee quinte arboree a schermatura degli stalli di sosta.
- 8) Tutti gli spazi commerciali dovranno essere dotati di idonea viabilità e parcheggi pubblici secondo i limiti e tipologia stabiliti dalla vigente normativa statale e regionale (LR 33/99), pena l'inagibilità di detti spazi.
- 9) Prima del rilascio dei certificati di agibilità per ognuna delle unità edilizie progettate contenute in ciascun lotto, dovrà essere accertata l'ultimazione dei lavori delle opere pubbliche previste nel lotto stesso, comprese le operazioni di collaudo tecnico – amministrativo.
- 10) Tenuto conto che a non più di un chilometro è già presente una chiesa con annessa parrocchia, si valuti l'opportunità di destinare le volumetrie previste per l'edilizia religiosa, ad altre attrezzature pubbliche che, pur aventi analoghe finalità di riqualificazione urbana dell'ambito circostante il porto, possano sopperire ed al tempo stesso contribuire alla offerta di attrezzature e servizi al cittadino.
- 11) In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle cosiddette barriere architettoniche, si prescrive sia in fase progettuale che esecutiva, l'adozione di ogni accorgimento utile volto a favorire l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, secondo le funzioni cui essi sono destinati.
- 12) Durante la fase di cantiere si adotti ogni utile accorgimento al fine di evitare sversamento di materiali inquinanti in ambiente idrico, prediligendo quanto più possibile il trasporto dei materiali da costruzione per via mare.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

- 13) La dichiarata volontà di certificazione ISO 14001 (o equivalente) della struttura portuale da parte del soggetto attuatore, deve ritenersi prescrittiva per se ed aventi causa e quindi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 14) I procedimenti autorizzativi per la realizzazione, messa in opera ed esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili seguiranno, qualora necessario, le procedure di cui al Dlgs 387/2003.
- 15) Fatti salvi gli aspetti pertinenti le norme di sicurezza entro il perimetro portuale, si valuti, in sede di progetto esecutivo, la possibilità di garantire il libero accesso agli spazi pubblici e di uso pubblico.
- 16) Al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza urbana, l'area dovrà essere dotata di videosorveglianza senza con ciò comportare aggravio per le amministrazioni pubbliche.
- 17) Tutte le opere di mitigazione ritenute valide e condivise in sede di Valutazione di Impatto Ambientale, indicate dalle prescrizioni emanate in tale sede, sono da ritenersi prescrittive e quindi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 18) Compatibilmente con il programma generale dei lavori, si valuti l'opportunità di eseguire le fasi di cantiere maggiormente critiche e meno tollerabili con i ritmi urbani cittadini, durante le ore notturne, al fine di ridurre i probabili impatti reciproci, ciò anche in relazione ad eventuali ulteriori cantieri previsti in questo quadrante urbano (vedi il progetto di adeguamento di via della Scafa da parte del Comune di Roma, ndr).
- 19) I parcheggi di pertinenza delle attività commerciali dovranno essere dimensionati anche in ottemperanza alle disposizioni previste dalla legge regionale 33/99.
- 20) Al termine dei lavori, tutte le opere provvisorie saranno prontamente rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi, secondo la loro originaria configurazione morfologica e vegetazionale, da accertarsi mediante appositi elaborati prima dell'inizio dei lavori.
- 21) La struttura del "Faro" sia completamente recuperato mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, al fine di salvaguardare e valorizzare gli aspetti significativi e caratteristici del paesaggio e del patrimonio identitario e storico dei luoghi.
- 22) Tutte le destinazioni a residence e foresteria dovranno avere gestione unitaria a servizio del porto e del diportista.
- 23) Nella fase progettuale e di realizzazione delle singole opere, costituisce indicatore non comprimibile, il dato metrico di visuale libera a mare pari a ml 716.97, riportata sulla specifica Tav. d_urb_12.

CONCLUSIONI

VISTO il giudizio di compatibilità ambientale rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Valutazione di Impatto Ambientale e Danno Ambientale, prot. 114368 del 30/06/2008.

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

VISTO l'esito positivo della procedura di Valutazione di incidenza espletata ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e smi dalla competente struttura regionale ed allegata al citato giudizio di compatibilità ambientale.

VISTO il parere del Comitato tecnico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere di cui al prot. 82522 del 10/11/2009 reso nella seduta del 22 luglio 2009.

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici di Ostia prot. 3097 del 16/04/2004 e successivo parere prot. 4771 del 23/7/2009, rilasciato a seguito della campagna di indagini archeologiche.

VISTA la nota del Ministero dei Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, prot. 74359 del 13/10/2009.

VISTO l'esito della Conferenza di Servizi del 10/06/1999 tra il Comune di Fiumicino e l'Assessorato al Sistema agricolo ed al mondo rurale, nella quale i periti demaniali nominati dalla Regione, hanno consegnato la documentazione attestante l'assenza di gravami di uso civico su tutto il territorio comunale.

VISTA la Circolare dell'Assessore pro-tempore Urbanistica e assetto del territorio – tutela ambientale di questa amministrazione regionale, di cui al prot. 15049 del 10/01/1995.

VISTO il parere favorevole della Direzione Regionale Attività Produttive di questa amministrazione di cui alla nota prot. 105347 del 14/07/2008.

VISTA la nota della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo prot. 7671 del 16/01/2009 e successivo parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e smi di cui al prot. 265205 del 16/12/2009, le cui prescrizioni sono da ritenersi condivisibili e quindi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

VISTO altresì il precedente parere di questa Direzione Regionale di cui al prot. 19612 del 19/06/2008, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

VISTA la nota prot. 74438 del 13/10/2009 con la quale il Sindaco del Comune di Fiumicino, invita il Presidente della Regione Lazio a sottoscrivere l'Accordo di Programma concernente l'approvazione del progetto del nuovo porto turistico.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma

Tutto ciò visto, premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ai sensi e per gli effetti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42, ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla variante urbanistica, delle aree interessate dal progetto del Porto turistico in località Isola Sacra, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 29/07/2009, che assumeranno la nuova destinazione "F1a2 – Attrezzature portuali – Porto turistico di Isola Sacra", secondo gli indici ed i parametri dimensionali e funzionali della variante in esame e con le prescrizioni e raccomandazioni sopra riportate.

Fatta salva la struttura portuale, che si intende autorizzata con la presente, tutti gli edifici e gli interventi previsti dal programma, comprese quelle di connessione al nuovo porto, saranno sottoposte a specifica autorizzazione paesaggistica secondo le procedure previste dall'art. 146 e 159 del Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42.

Il presente parere non costituisce in nessun caso legittimazione di edifici preesistenti realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e smi.

Il mancato rispetto delle raccomandazioni e/o prescrizioni sopra riportate costituisce nullità giuridica del presente provvedimento, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie, per le opere eventualmente realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi edilizi e degli eventuali atti convenzionali.

Le raccomandazioni e prescrizioni della scrivente Direzione e quelli delle altre amministrazioni competenti per materia, assumeranno, quando possibile, forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'esecuzione dell'opera.

Ai competenti uffici comunali è demandato il compito di vigilare sul rispetto delle prescrizioni, indicazioni e raccomandazioni contenute nel presente parere.

Istruttoria Tecnica
Arch. Gianni GIANFRANCESCO

Il Dirigente dell'Area
Arch. Demetrio CARINI

Il Direttore Regionale
Arch. Daniele COVONE